

LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS
REALIZADO POR
AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Socios de:
LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.

Cuenca, 23 de mayo del 2019

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado el Estado de Situación Financiera que se acompaña a la Compañía LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo por el año terminado a esa fecha.

Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, el mantenimiento del control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables apropiadas: y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es emitir una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría realizada. La auditoría practicada, fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, considero el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como

Paul

evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

4. Según contabilidad la compra del terreno de 88.150 metros cuadrados en compra del terreno por USD 377.944,00, ubicado en el sector Chuplin o San Juan del cantón Santa Isabel, fue financiado por los aportes de los socios, de lo cual no se cuenta con información de los pagos realizados a cada uno de los socios manera global, presentando al 31 de diciembre del 2018 un saldo de USD \$ 132.744,37, sin especificar el monto inicial del financiamiento, pagos y saldos a pagar a cada socio.
5. Igualmente se presenta un saldo al 31 de diciembre del 2018 de Anticipos Clientes en Pasivo a Largo Plazo, del valor de USD 217.000,00, correspondiente a la obligación del GAD Municipal de Santa Isabel a favor de la Compañía. Según la Minuta de 15 de octubre del 2018 se formaliza mediante escritura pública la Transferencia de Dominio por Expropiación de Gobiernos Autónomos Descentralizados, de 88.150 metros cuadrados, con un costo de USD 1'200.000,00, sin embargo no se concreto, siguiendo el trámite de expropiación de los lotes uno y dos por 30.000 mmetros cuadrados a razón de USD 13,850524 cada metro uno, que da un monto total de USD 415 515,73, de conformidad al convenio suscrito entre las se te partes que constituye documento habilitante a la Escritura Pública.

El valor de la venta no está registrado, segregando del monto total de Propiedades de Inversión al costo histórico, y la diferencia menos los correspondientes costos como utilidad.

Opinión

6. En mi opinión, excepto lo expresado en los párrafos precedentes (4 y 5), los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos. la situación financiera de LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA., al 31 de diciembre del 2018, Cambios en el Patrimonio y Flujo del Efectivo, por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con las disposiciones por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías.

Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

7. De acuerdo con las disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA., se presenta por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Atentamente,


Ing. CPA Franklin Ortiz Figueroa
Auditor Externo SC-RNAE – No. 993
Registro CPA. No. 18902

low

LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2018

	2017	NOTAS	2018
ACTIVOS	377.912,81		379.795,00
ACTIVO CORRIENTE	377.912,81		379.795,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	168,81	7	2.051,00
Bancos	168,81		2.051,00
Bancos	168,81		2.051,00
PROPIEDADES DE INVERSION	377.744,00	8	377.744,00
Terrenos	377.744,00		377.744,00
TOTAL ACTIVOS	377.912,81		379.795,00
PASIVOS	341.604,63		349.744,37
PASIVO NO CORRIENTE	341.604,63		349.744,37
Cuentas por Pagar Socios	275.604,63	9	132.744,37
Anticipo Clientes	66.000,00	10	217.000,00
PATRIMONIO NETO	36.308,18		30.050,63
CAPITAL SOCIAL	1.000,00	11	1.000,00
Capital suscrito o asignado	1.000,00		1.000,00
RESULTADOS	35.308,18		29.050,63
Perdidas de Ejercicios Anteriores	-11.365,63		-11.365,63
Perdida del Ejercicio	0,00		-6.257,55
Utilidad del Ejercicio	46.673,81		46.673,81
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	377.912,81		379.795,00

Las notas aclaratorias son parte de los estados financieros

Paul

LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2017	NOTAS	2018
INGRESOS	47.500,00	12	0,00
INGRESOS	47.500,00		0,00
OTROS INGRESOS	47.500,00		0,00
Otras rentas	47.500,00		0,00
GASTOS	826,19	13	6.257,55
GASTOS ADMINISTRATIVOS	826,19		6.257,55
Impuestos, contribuciones y otros	824,08		996,32
Gastos Bancarios	2,11		19,50
Otros gastos	0,00		5.241,73
UTILIDAD DEL EJERCICIO	46.673,81		-6.257,55

2018

LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Clases de cobros por actividades de operación	197.673,81
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0,00
Otros cobros por actividades de operación	197.673,81
Clases de pagos por actividades de operación	-195.791,62
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-6.257,55
Otros pagos por actividades de operación	-189.534,07
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.882,19
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Aporte en efectivo por aumento de capital	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00
TOTAL FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	0,00
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	1.882,19
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Saldo al inicio del año	168,81
Saldo al fin del año	2.051,00

Handwritten mark

LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CODIGOS	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
			301	30601	30602	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICION EN NEC	99	1,000,00	46.673,81	-11.365,63	0,00	-6.257,55	30.050,63
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	1000,00	0,00	-11365,63	0,00	46.673,81	36.308,8
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	990101	1000,00		-11365,63		46.673,81	36.308,8
CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES	990102						0,00
CORRECCIONES DE ERRORES:	990103						0,00
DETALLE AJUSTES POR NIIF:	9902	0,00	46.673,81	0,00	0,00	-52.931,36	-6.257,55
Aumento (disminución) de capital social	990201						0,00
Aportes para futuras capitalizaciones	990202						0,00
Prima por emisión primaria de acciones	990203						0,00
Dividendos	990204						0,00
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205		46.673,81	0,00		-46.673,81	0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	990206						0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	990207						0,00
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	990208						0,00
Otros cambios (detallar)	990209						0,00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210					-6.257,55	-6.257,55
SALDO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF	99,00	1,000,00	46.673,81	-11.365,63	0,00	-6.257,55	30.050,63

FOU

**LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

1.- OPERACIONES

La Compañía **LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA.**, fue constituida el 14 de enero de 2015, mediante escritura pública de 14 de enero del 2015 ante la Notaría Pública Segunda del Cantón Cuenca, que fue registrada en el Registro Mercantil con el número de repertorio 377 de 23 de enero del 2015, e inscrita en la Superintendencia de Compañías.

Determina como domicilio de la Compañía en el cantón Cuenca, pudiendo establecer agencias, sucursales o establecimientos en uno o más lugares del territorio nacional o en el exterior.

El objeto social de la compañía es el de INMOVILIARIA, de acuerdo a lo determinado en la última reforma a la Ley de Compañías; en consecuencia podrá realizar todas las actividades inherentes a la misma; y celebrar actos y contratos que le fueren necesarios o apropiados, con un capital social de USD 1.000.00 dividido en participaciones sociales de valor nominal de un dólar cada una, numeradas del 01 al 1.000, inclusive.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de conformidad con las Normativa de la Superintendencia de Compañías, acogiendo en parte las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de COMPAÑÍA LOTES Y PREDIOS MONVILIARIA CIA.LTDA. al 31 de diciembre de 2018, comprenden el estado de situación financiera, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, considerando las disposiciones del Servicio de Rentas Internas y disposiciones de la superintendencia de Compañías.

Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador.

Paul

Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulados y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses). Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Activos financieros

Incluye cuentas por cobrar (Anticipos Clientes) que son activos financieros con registro a valor nominal que no cotizan en un mercado activo

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Propiedades de Inversión

Se muestra al costo de adquisición de terrenos (propiedades de inversión) valorada de manera razonable. En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, destinadas su venta en el curso ordinario de las operaciones.

El valor de los activos de los elementos vendidos o retirados se descargadas de las cuentas correspondientes cuando se produzca la venta.

Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros se registrarán a valor nominal.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Paul

Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. SUPUESTOS DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

Valor de las propiedades de inversión.

Al determinar las propiedades de inversión por periodo más de un año, el valor variará por la plusvalía, debiendo hacerse estimaciones de los incrementos del valor de los terrenos para la venta.

Restricción al pago de dividendos

Según los términos de los acuerdos sobre las utilidades en la venta de propiedades de inversión, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos y pago de clientes.

4.- CAPITAL SOCIAL

El Patrimonio está constituido por las participaciones de los socios, que actúan en calidad de inversionistas. El capital social es de USD \$1.000,00 dividido en 1.000 participaciones sociales de valor nominal de USD \$ 1,00 cada una, numeradas del 01 al 1.000.

5.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones, el 22 de abril de 2019.

6.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2017	2018
Bancos		
Banco de Austro	168,81	2.051,00
Total	168.81	2.051,00

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSION

	2017	2018
PROPIEDADES DE INVERSION		
TERRENO	377.744,00	377.744,00
TOTAL	377.744,00	377.744,00

La Compañía adquirió un terreno de 88.150 metros cuadrados en el Cantón Santa Isabel, con el financiamiento de los socios. El costo fue de USD 4,285241 por metro cuadrado que da un total de por USD 377.944,00, lo cual consta como saldo de la cuenta Propiedad de Inversión, así originalmente como cuentas por pagar largo plazo - socios.

Mediante Cláusula Cuarta de la Escritura de Transferencia de Dominio por Expropiación de Gobiernos Autónomos y Descentralizados de 15 de octubre del 2018, se transfiere en forma perpetua y definitiva a favor del GAD Municipal de Santa Isabel conforme el fraccionamiento forzoso, los lotes uno y dos de 19555,83 y 10444,17 metros cuadrados, respectivamente, por el valor de cuatrocientos quince mil quinientos quince con sesenta y tres dólares (USD 415 515,73), de conformidad al convenio suscrito.

NOTA 9. PASIVOS A LA LARGO PLAZO

	2017	2018
PASIVOS A LARGO PLAZO		
Socios	275.604,63	132.744,37
TOTAL	275.604,63	132.744,37

Ver comentario

De las transferencias realizados GAD Municipal de Santa Isabel por la venta de los 30.000 metros cuadrados al, se ha ido cancelando los saldos adeudados a los socios, quedando un saldo al 31 de

Paul

diciembre del 2018 de USD \$ 132.744,37 de los USD 377.944,00, sin embargo no se valores individuales de cada socio.

NOTA 10. PASIVOS A LA LARGO PLAZO

	2017	2018
PASIVOS A LARGO PLAZO		
Anticipos clientes GAD Municipal de Santa Isabel	66.000,00	217.0000,00
TOTAL	66.000,00	217.0000,00

Se presenta un saldo de Anticipos Clientes al 31 de diciembre del 2018 de USD 217.000,00 de los valores transferidos por el GAD Municipal de Santa Isabel por parte de la expropiación del terreno que tiene un costo de USD 415.515,73.

De acuerdo a la liquidación del comentario se estaría adeudando USD 151.015,73, difiriendo estos valores.

NOTA 11. CAPITAL SOCIAL

	2017	2018
Número de participaciones		
Autorizadas y pagadas	1.000	1.000
Valor nominal de las participaciones ordinarias	1,00	1,00
TOTAL	1.000,00	1.000,00

CONCILIACION	% Participación	2018
Javier Muñoz Chavez	33,40%	340,00
Pedro Monsalve Vintimilla	33,30%	330,00
Cristóbal Monsalve Vintimilla	33,30%	330,00
Total Capital social	100,00%	1.000,00

NOTA 12. INGRESOS

	2017	2018
INGRESOS		
Ingresos por expropiación	47.500,00	0,00
TOTAL	47.500,00	0,00

Ver comentario

NOTA

13. GASTOS

	2017	2018
GASTOS		
Gastos Administrativos	826,19	6.257,55
TOTAL	826,19	6257,55

Handwritten mark

COMENTARIOS

La adquisición de 88.150 metros cuadrados de terreno por parte de la Compañía por USD 377.912,81, se registro como Propiedades de Inversión y cuentas por pagar largo plazo a los socios por el financiamiento para tal inversión.

Del análisis a las cuentas, se determina lo siguiente:

Propiedades de inversión

Se mantiene el costo de adquisición por USD 377.944,00, de 88.150 metros cuadrados por USD 4,285241, a pesar de que en Octubre del 2018 se procedió a la expropiación como consta en Escritura de Transferencia de Dominio por Expropiación de Gobiernos Autónomos y Descentralizados, mediante la cual se transfiere en forma perpetua y definitiva a favor del GAD Municipal de Santa Isabel conforme el fraccionamiento forzoso, los lotes uno y dos de 19555,83 y 10444,17 (30,000) metros cuadrados, respectivamente, por el valor USD 415 515,73, cuya diferencia con el costo de compra aún no se liquida.

Quedaría un saldo de 58150 metros cuadrados de terreno, que tiene que valorarse para presentar en futuros periodos.

Pasivo a largo plazo (socios)

En el Pasivo a Largo Plazo (Socios) se abrió la cuenta por el valor del financiamiento para la compra del terreno de 88.150 metros cuadrados por USD 377.944,00. De estas obligaciones al 31 de diciembre del 2018 se presenta un saldo global de USD 132.744,37, sin especificar a qué socio corresponde.

Es necesario que la Administración financiera de la compañía determine los saldos y cruce con los débitos registrados en bancos para establecer su conformidad.

Pasivo a largo plazo (Anticipo clientes)

Se presenta un saldo de Anticipos Clientes al 31 de diciembre del 2018 de USD 217.000,00 de los valores transferidos por el GAD Municipal de Santa Isabel a la Compañía como abonos por la expropiación del terreno, cuyo monto ascendió a USD 415.515,73.

De acuerdo a la siguiente liquidación presentada por Contabilidad, se estaría adeudando USD 151.015,73, como se demuestra a continuación que difiere con el saldo presentado en el Estado de Situación Financiera.

VALOR EXPROPIACION			415.515,73
TRANSFERENCIAS	2016	66.000,00	
	2017	47.500,00	
	2018	151.000,00	<u>264.500,00</u>
CUENTA POR COBRAR GAD			<u>151.015,73</u>

Handwritten mark